

HESBANIA vme

Vereniging van Mede-eigenaars

Nieuwe Steenweg 4 bus 6

3870 HEERS

O.N. BE0465 090 650

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

gehouden in brasserie 'The Passage' te Heers

op dinsdag 22 april 2025 om 19.30 u.

Aftekenen aanwezigheidslijst van de mede-eigenaars en afgifte van de volmachten :

Afwezig of verontschuldigd :

Conform de presentielijst, alsmede de vertegenwoordigde quotiteiten door aanwezigheid of door volmacht.

Aantal stemgerechtigde aanwezigen: 27 van de **36** eigenaars (incl. volmachten 75%).

Aantal vertegenwoordigde kavels: 35 van de **45** (78%)

Quorum (= aantal stemmen in quotiteiten) : 8.069 van de 10.000, zijnde **80.7%**.

Gezien de meerderheid van de eigenaars aanwezig is, die meer dan 50% van de stemmen vertegenwoordigt, kan er geldig vergaderd worden.

Samenstelling van het bureau :

Na beraadslaging wordt overgegaan tot de volgende samenstelling van het bureau :

Voorzitter : _____, mede-eigenaar, syndicus

Secretaris : \ _____ mede-eigenaar

Stemopnemer

1. Verwelkoming :

De voorzitter stelt vast dat de vergadering een aanwezigheidsquorum heeft van bijna 81 % en drukt zijn bijzondere waardering uit voor degenen die door hun aanwezigheid dit hebben bewerkstelligd. Hij dankt ook iedere mede-eigenaar voor de correcte en stipte betaling van zijn bijdragen en van de opvragingen van het reservefonds.

2. Verslag vorige vergadering: geen opmerkingen

3. Boekhoudkundig verslag boekjaar 2024 :

Ons boekjaar 2024 sluit, zoals u ziet in bijlage 1 af met een negatief saldo van € -491.14 (vorig jaar € - 2.881,07). Dit verlies is opgevangen door het overgedragen saldo van vorig jaar dat € 5.987,49 bedroeg.

Tot vóór de verhoging van de bijdragen eind mei 2024 bedroeg het jaarverlies reeds € -2.404,82. We hebben dus tijdens de resterende 7 maanden heel wat goedgemaakt.

De gevorderde bijdragen bedroegen in totaal € 30.765,50 (zonder de afrekening van de elektriciteit in de individuele kelders). De voorzitter licht de belangrijkste posten aan uitgavenkant toe en motiveert het opgesteld budget voor het jaar 2025, waarbij de inkomsten geraamd zijn op € 33.180,00.

Het reservekapitaal bedroeg per 31 december 2024 € 26.578,94 en het werkkapitaal € 5.496,35.

Het boekhoudkundig verslag van 2024 wordt unaniem goedgekeurd.

De voorzitter stelt voor om het uiteindelijke saldo over te dragen naar volgend jaar en derhalve niet te verrekenen.

De vergadering stemt bovendien in met het voorstel van de Raad van Mede-eigendom om eind 2025 opnieuw een opvraging van het reservefonds te doen ten belope van ieder zijn quotiteit in de gemeenschap.

4. Ontslagen en benoemingen:

Er wordt kwijting gegeven aan de syndicus en de leden van de Raad van Mede-eigendom (RVME). De syndicus wijst op de belangrijkheid van een goede Raad van Mede-eigendom. Zetelen in de Raad van Mede-eigendom:

-

-

- IVI

- |

De kandidatuur van _____ wordt onderzocht.

De verplichte inschrijving van de syndicus in de KBO (Kruispuntbank Ondernemingen) is ten laste van de VME gelegd.

5. Uitbreiding Reglement van Inwendige Orde

De eindconclusie vanwege de RVME, betreffende de beraadslaging over de uitbreiding van het Intern Reglement (RIO), wordt voorgelezen en unaniem goedgekeurd. Het betreft een bijkomende clause inzake het gebruik en de properheid van zowel binnen als buiten het gebouw, in casu de galerij en het achtergelegen terras.

Volgende tekst wordt aan het reglement van inwendige orde toegevoegd :

Art. 32bis : Platformen

'De platformen aan de achterkant van het gebouw, aansluitend aan de galerijen behoren deels toe aan de gemeenschappelijke delen van de residentie en deels toe aan het openbaar domein. Het is echter de handelszaken, grenzend aan de galerijen, toegestaan om in beperkte mate hun producten hierop te etaleren of hun activiteiten uit te breiden, passend in hun core-business.

De nadruk moet echter liggen op propere en structurele schikking liefst zo kort mogelijk aan hun eigen etalage, zonder een hinder te vormen aan de doorgang van klanten of bewoners aan de achterkant van het gebouw'.

Mogelijke uitbreidingen die zullen voorgelegd worden aan de RVME op vraag van bewoners:

- **Plaatsing van laadinstallaties** voor elektrische auto's in de ondergrondse garages of staanplaatsen. Momenteel worden hieromtrent de richtlijnen van het Brussels Gewest gevolgd. In samenwerking met de gemeente Heers wordt een nadere regelgeving uitgewerkt. Hiervoor dient een speciale (milieu-)vergunning aangevraagd te worden met vergunningen/richtlijnen van zowel ARAB, AREI en VLAREM (...)
- **Aanpassing aan het gebruik** van en eventueel uitbreidingen van de parkings. Het binnenplein is geen standplaats voor vrachtwagens, camionetten, caravans of mobilhomes, die het uitzicht van het binnenplein door langdurig stationeren ontsieren en daarenboven parkeerplaatsen voor de handel en de bewoners ontnemen.
- **Vuilbeheer in ondergrondse garage**, in casu op de staanplaatsen
- **Autowasplaats (MAJEUR vme)**
Alle bewoners van de drie vme's (Hesbania, Modave en Majeur) hebben de luxe om tot nu toe een gratis autowasplaats te hebben (geen verworven recht). De syndicus zal echter aan de RVME van Majeur vragen een uitbreiding te doen in het RIO met betrekking tot het gebruik van deze autowasplaats. Het mag niet zijn dat deze autowasplaats na gebruik nog overvloedig nat en met een korf vol drankblikjes of afval achtergelaten wordt

6. Belangrijkste uitgevoerde werken in afgelopen boekjaar

- De groenrenovatie aan de inkom achteraan.
- De aankoop van een schrobmachine voor in de ondergrondse parkeergarage
- Schilderen en verfraaiing brievenbussen
- De herstelling van de goten langs de Steenweg-kant.
- Het zuiver maken en de herstelling van de goten langs de Nieuwe Steenweg-kant
- Nivellering van de klinkers aan Steenweg-zijde.
- Nieuwe dichting-rubbers aan enkele buitenramen.
- Nieuwe moerdoppen aan de reling vooraan de Nieuwe Steenweg
- Plaatsing leuning hellend vlak in ondergrondse garage
- Plaatsing buitenlamp op de hoek achteraan Steenweg181B
- Plaatsen van schors in het groen
- Vrijmaken van wortels in rioleringsputten

- Nieuwe mat in de hal van Steenweg 181B
- enz.

7. Dringende en minder-dringende verbeteringen of investeringen, te voorzien in 2025.

- Ondanks dat de galerijen voorzien zijn van Led-lampen, gaan er toch veel stuk. Een 12-tal vervangingen liggen klaar om aan te brengen.
- Zonnepanelen. Hier is zoveel evolutie in, zodat het nauwelijks te volgen is. (*zie voorgaand verslag*). Wordt verder opgevolgd.
- De herstelling van de piepende schouw boven het appartement van
- Gevelbewerking ter voorkoming van vochtinsijpeling Hesbania-Centraal.
- Volledige hernieuwing van de brandbeveiligingsapparatuur
- Herstellingen van de spuitkurk op verschillende plaatsen.
- Elektriciteitskeuring van de Gemeenschappelijke Delen (verplichting vanaf 2025).
- Defibrillator ?
- Beplanting achter app. 30 (José Princen)

8. HESBANIA 25 jaar !

Op 30 augustus a.s. vieren we het 25-jarig bestaan van de prachtige Hesbania-site met een uitgebreid buffet. .

Alle bewoners en eigenaars zijn van harte uitgenodigd.

Verdere details zullen volgen

9. Nieuwe Beheersovereenkomst Openbaar Domein

Syndicus wijst op de onderhandelingen met de Gemeente Heers betreffende hernieuwing van beheersovereenkomst van het openbaar domein.

De afspraken die destijds zijn gemaakt zijn vaag en onduidelijk. Om mogelijke problemen in de toekomst te voorkomen (*bijvoorbeeld bij eventuele fusie met Tongeren-Borgloon of Sint-Truiden*) moeten er duidelijke afspraken gemaakt worden. Ook voor de volgende syndicus is dit belangrijk om weten.

In eerste instantie moet er een duidelijke aflijning van het openbaar domein gebeuren; en in tweede instantie moet vastgelegd worden wie wat moet onderhouden en moet in stand houden. De syndicus heeft een voorstel hieromtrent ingediend bij de gemeente. De onderhandelingen lopen verder.

10. Varia

- Denk eraan de rookmelders regelmatig te testen
- Er zijn nog slotjes voor de brievenbussen en beschikbaar

De vergadering wordt afgesloten omstreeks **22u15**, nadat iedereen de kans heeft gehad om zijn opmerkingen te formuleren of om eventuele vragen te stellen. De voorzitter dankt tenslotte iedereen voor hun positieve bijdrage aan deze vergadering en aan de goede werking van de vereniging.



Philippe Vanclee
Vanimco bv
Syndicus BIV 205.612

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING
gehouden in brasserie 'The Passage' te Heers
op woensdag 24 april 2024 om 19.30 u.

Aftekenen aanwezigheidslijst van de mede-eigenaars en afgifte van de volmachten :

Afwezig of verontschuldigd :

Zie aanwezigheidslijst, alsook de vertegenwoordigde quotiteiten door aanwezigheid of door volmacht.

Aantal stemgerechtigde aanwezigen: 29 van de **35** eigenaars (incl. volmachten, 82.8%).

Aantal vertegenwoordigde kavels: 37 van de **45** (82.2%)

Quorum (= aantal stemmen in quotiteiten) : 8.397 van de **10.000, zijnde 84 %.**

Gezien de meerderheid van de eigenaars aanwezig is, die meer dan 50% van de stemmen vertegenwoordigt, kan er geldig vergaderd worden.

Samenstelling van het bureau :

Na beraadslaging wordt overgegaan tot de volgende samenstelling van het bureau :

Voorzitter : *van der Vliet*, mede-eigenaar,

Secretaris : *van der Vliet*, Bert. BV Vanimco, syndicusvennootschap,

Stemopnemer : *van der Vliet*

1. Verwelkoming :

De voorzitter stelt vast dat de vergadering een aanwezigheidsquorum heeft van 84 % en drukt zijn bijzondere waardering uit voor degenen die door hun aanwezigheid dit hebben bewerkstelligd.

Hij dankt ook iedere mede-eigenaar voor de correcte en stipte betaling van zijn bijdragen en van de opvraging van het reservefonds.

Hij deelt ook mee dat er enkele punten op de agenda door de mede-eigenaars zijn geplaatst, hier verder behandeld in punt 5 en volgende'.

2. Verslag vorige vergadering: geen opmerkingen

3. Boekhoudkundig verslag boekjaar 2023 :

Ons boekjaar 2023 sluit af met een negatief saldo van € - 2881.07 (vorig jaar € - 333,91).

De gevorderde bijdragen bedroegen in totaal € 24.957,11 (zonder de afrekening van de elektriciteit in de individuele kelders). De voorzitter licht de belangrijkste posten aan uitgavenkant toe en motiveert het opgesteld budget voor het jaar 2024.

Let op de bankkosten +1000% ! Dit is een maatregel van alle banken om voor alle rekeningen van VME's de beheerskosten op te trekken tot 250,00€ per jaar, buiten de trimestriële beheerskosten.

Het reservekapitaal bedroeg per 31 december 2023 : € 20.000.00

en het werkkapitaal : € 5.987.49.

Het boekhoudkundig verslag van 2023 wordt unaniem goedgekeurd.

De voorzitter stelt voor om het uiteindelijke saldo over te dragen naar volgend jaar en derhalve niet te verrekenen.

De vergadering beslist echter de huidige bijdragen te verhogen, gezien het geboekte verlies van de afgelopen jaren en de uitgaven alsmat toenemen.

De voorzitter vermeldt in dat verband een "vers van de pers" bericht dat de kuis voor de komende jaren meer dan verdrievoudigen zal.

Vandaar dat het budget voor 2025 op een nieuw document verhoogd is geworden, dat ter vergadering wordt toegelicht.

De vergadering stemt bovendien in met het voorstel van de Raad van Mede-eigendom om eind 2024 opnieuw een opvraging van het reservefonds te doen ten belope van ieder zijn quotiteit in de gemeenschap.

4. Ontslagen en benoemingen:

Er wordt kwijting gegeven aan de syndicus en de leden van de Raad van Mede-eigendom (RVME).

De RVME wordt met unaniem akkoord van de vergadering uitgebreid met Georges Billen en Myriam Rega.

De syndicus wijst op de belangrijkheid van een goede Raad van Mede-eigendom. De RVME komt vier maal per jaar samen op de data die op de eerste vergadering worden vastgelegd. De eerste vergadering zal in de eerste week van juni 2024 doorgaan (nvdr).

Zetelen in de Raad van Mede-eigendom:

-
-
-
-

5. Uitbreiding Reglement van Inwendige Orde

De eerste opdracht van de RVME is de beraadslaging over de uitbreiding van het Intern Reglement (RIO), naar aanleiding van de vraag omtrent de properheid van binnen en buiten het gebouw, in casu de galerij en aan het achtergelegen terras.

De syndicus wijst op duidelijke afspraken die in een Reglement van Inwendige Orde dienen opgenomen te worden en bindend moeten zijn voor de betrokken handelsuitbaters of bewoners. Pas dan kan de syndicus optreden. Dit kan nu niet omdat het maar vaag omschreven staat in het RIO.

6. Dringende en minder-dringende verbeteringen of investeringen, voorzien in 2024.

- Verfraaiingen van de brievenbussen in Hesbania-Centraal en Hesbania-Noord zijn succesvol en vooral goedkoop uitgevoerd. De oorspronkelijke offerte bedroeg 3.000,00 €. Nu uitgevoerd voor een 150,00€.
- Het voorstel om collectief nieuwe slotjes te plaatsen op de deurtjes werd afgevoerd. Individuele vervangingen kunnen aan de syndicus doorgegeven worden. De klusjesman zal dan de vervanging uitvoeren.
- De groenrenovatie aan de inkom achteraan is goedgekeurd. Er komen siergrassen in een bed van grijs-witte steentjes.
- De aankoop van een schrobmachine voor in de ondergrondse parkeergarage (*een occasie Kärcher door de syndicus op de kop getikt*) wordt goed onthaald. Nu nog vrijwilligers gezocht.
- Er zullen offertes aangevraagd worden voor de nivellering van de klinkers langs de Steenweg-kant. Dit om waterplassen en hoogteverschillen weg te werken.
- De herstelling van de goten langs de Steenweg-kant dient uiteindelijk gedaan te worden. Deze werken zijn destijds uitgevoerd, doch niet afdoend. De syndicus zal de aannemer opnieuw contacteren en vragen om de herstellingen onverwijld uit te voeren.
- Een vervanging van de waterkraan aan de zijkant van de garage van Vandenbosch dient vervangen te worden. Werkje voor de klusjesman.
- Ondanks dat de galerijen voorzien zijn van Led-lampen, gaan er toch veel stuk. De syndicus zal onderzoeken hoe dat komt. Hoe dan ook dienen de kapotte lampen vervangen te worden. Ook de astrologische klok dient nagekeken te worden gezien de lampen in de galerij te laat aangaan. Josy zal onze specialist Erwin hierover aanspreken.
- Zonnepanelen. Hier is zoveel evolutie in, zodat het nauwelijks te volgen is. Feit is dat er voor iedere eigenaar een recht van opstal is verleend voor het plaatsen van zonnepanelen op de gemeenschappelijke daken, op voorwaarde dat ze uniform zijn en individueel aangestuurd zijn. Het ligt voor de hand dat dit een gemeenschappelijke beslissing zal moeten worden met verrekening van onderlinge overschotten (*eventueel naar de ondergrondse garage*). Naar verluidt heeft Energic-Vision een nieuwe toepassing aangekondigd specifiek voor appartementsblokken. De syndicus volgt op.

- De ronde lamp op het tweede verdiep van de 181B blijft branden. Dringend door de klusjesman na te zien.
- De herstelling van de piepende schouw boven het appartement van Marina wordt eerdaags uitgevoerd. De betrokken aannemer heeft achterstand opgelopen door een werkongeval (heupbreuk).
- Er zou ook een handvat aan een brandblusser ontbreken. De syndicus zal dit nazien.
- Moerdoepjes op de verroeste moeren op de terrassen zijn beschikbaar.

7. Varia

- Vuilmanagement in de ondergrondse kelder:
Onze zusterresidentie MAJEUR gedooft dat er één standplaats van een auto-aanhangwagen in haar ondergrondse garage voorzien mag zijn. Als compensatie laat de eigenaar van de aanhangwagen (*in casu Georges Billen*) toe dat de bewoners klein grof vuil, weliswaar goed gesorteerd en afzonderlijk gescheiden (*ijzer, elektronica, glas-porselein, composieten, plastic ...enz.*) erin mogen deponeren. Hij gaat zal dan dit afval regelmatig naar het containerpark meenemen. De syndicus vraagt om daar geen misbruik van te maken en grote privé-vrachten uiteraard zelf naar het containerpark te brengen.

Alle bewoners hebben de luxe om een gratis autowasplaats te hebben, voorzien van koud en warm water, een sterke stofzuiger, aftrekker, waterslangen ... enz. De syndicus zal echter aan de RVME van Majeur vragen een uitbreiding te doen in het RIO met betrekking tot het gebruik van deze autowasplaats. Het mag niet zijn dat deze autowasplaats na gebruik nog overvloedig nat en met een korf vol drankblikjes of afval achtergelaten wordt. Bovendien mogen de standen van de kranen, warm-waterboiler en de pomp nooit gewijzigd worden. Deze zijn standaard ingesteld op regenwater. Ook de stekkers van de pomp, boiler en de vuil-waterpomp in de put mogen NOOIT uitgetrokken worden.

- De vergadering vraagt om aan de gemeente een verduidelijking te maken van de gehandicaptenparking. De syndicus heeft binnenkort een afspraak met het hoofd van de technische dienst betreffende het onderhoud van de parking en zal dit alsdan aankaarten.
- **Betaling van de elektriciteitsfactuur** van uw eigendom(men) in de ondergrondse parkeergarage : liefst door de eigenaar zelf !
- Er is een lenteschoonmaak van onze blok door vrijwilligers voorzien op 7 en/of 8 mei 2024. Iedereen is welkom.

De vergadering wordt afgesloten omstreeks **22u15**, nadat iedereen de kans heeft gehad om zijn opmerkingen te formuleren of om eventuele vragen te stellen. De voorzitter dankt tenslotte iedereen voor hun positieve bijdrage aan deze vergadering en aan de goede werking van de vereniging.



Vanimco bv
Syndicus

PS. : VERGEET NIET uw maandelijkse bankopdracht te wijzigen ! Zie bijlage...

en uw elektriciteitsfactuur voor uw eigendom in de ondergrondse garage nog vóór eind mei 2024 te betalen aub.

Hartelijk dank !

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING
gehouden in brasserie 'The Passage' te Heers
op woensdag 26 april 2023 om 19.30 u.

Afwezig of verontschuldigd :

Zie aanwezigheidslijst, alsook vertegenwoordigde quotiteiten door aanwezigheid of door volmacht.

Aantal stemgerechtigde aanwezigen: 30 van de **35** eigenaars (incl. volmachten, 86%).

Aantal vertegenwoordigde kavels: 38 van de 45 (84%)

Quorum (= aantal stemmen in quotiteiten) : 8.610 van de 10.000, zijnde **86.1 %**.

Gezien de meerderheid van de eigenaars aanwezig is, die meer dan 50% van de stemmen vertegenwoordigt, kan er geldig vergaderd worden.

Samenstelling van het bureau :

Na beraadslaging wordt overgegaan tot de volgende samenstelling van het bureau :

Voorzitter : *[naam]* mede-eigenaar,

Secretaris : *[naam]* vert. BV Vanimco, syndicusvennootschap,

Stemopnemer : *[naam]*

1. Verwelkoming :

De voorzitter stelt vast dat de vergadering een aanwezigheidsquorum heeft van meer dan 86 % en drukt zijn bijzondere waardering uit voor degenen die door hun aanwezigheid dit hebben bewerkstelligd.

Hij deelt ook mee dat er geen bijzonder punt op de agenda door de mede-eigenaars is geplaatst.

2. Verslag vorige vergadering: geen opmerkingen

3. Boekhoudkundig verslag boekjaar 2022 :

Ons boekjaar 2022 sluit af met een negatief saldo van **€ 333.91 (vorig jaar + € 1.501,08)**.

De gevorderde bijdragen bedroegen in totaal **€ 24.966,40 (zonder de afrekening van de elektriciteit in de individuele kelders)**. De voorzitter licht de belangrijkste posten aan uitgavenkant toe en motiveert het opgesteld budget voor het jaar 2023.

Het reservekapitaal bedroeg per 31 december 2022 : **€ 25.000,00** en het werkkapitaal : **€ 7.558,19**.

4. De boekhoudkundige verslagen van 2022 werden unaniem goedgekeurd.

De voorzitter stelt voor om het uiteindelijke saldo over te dragen naar volgend jaar en derhalve niet te verrekenen. De vergadering beslist voorlopig de huidige bijdragen te handhaven, tenzij de RVM er in de loop van het werkingsjaar anders over beslist. De vergadering stemt in met het voorstel van de Raad van Mede-eigendom om in 2023 opnieuw een opvraging van het reservefonds te doen ten belope van ieder zijn quotiteit in de gemeenschap..

5. Ontslagen en benoemingen:

Er wordt kwijting gegeven aan de syndicus en de leden van de Raad van Mede-eigendom.

De Raad van mede-eigendom blijft zoals hij is.

Er zijn geen verkiezingen geweest, omdat er zich geen andere kandidaten gemeld hebben.

6. Bespreking van eventuele investeringen en verbeteringen :

-de renovatie van een gedeelte van de vloer van de ondergrondse garage wordt unaniem goedgekeurd (+/- **6.000,00 € incl. BTW**). Er zal een nieuwe epoxylaag worden aangebracht, nadat de huidige vloer grondig chemisch wordt gekuist en van een hechtingslaag wordt voorzien.

Ook de eigenaars van de staanplaatsen aan de gele inrijpoort doen allemaal mee met de verfraaiing van hun privaat deel. De richtprijs is maximum **25€/m²**

-het schilderen van de tussenplaten op de gevel wordt goedgekeurd (+/- **4.800,00 € incl. BTW**). Het plaatsen van Stoned Rockpanel blijkt te duur te zijn.

Het schilderen van de borstweringen wordt uitgesteld omdat ze nog in goede staat verkeren.

- Er is een klein handig onderhoudswagentje van Manutan voor de kuisvrouw aangekocht (250,00 €). De zusterresidenties Modave en Majeur delen mee in de kosten ieder voor 1/6^e)

-Plaatsing van zonnepanelen is op korte termijn niet zo interessant voor ieder appartement apart. Dit kan uiteraard in de toekomst veranderen.

Voor de gemeenschap is het enkel interessant voor de verlichting van de ondergrondse parkeergarage en de aandrijving van de liften. De syndicus is in contact met Opteco die een systeem van opsparring van elektriciteit in piekopleidingen en afname op downmomenten reguleert met onder meer slimme beursaankopen op de elektriciteitsmarkt.

De vergadering wacht op een grondige studie. Misschien dat er dan toch particuliere eigenaars mee kunnen instappen. Hiervoor zal desnoods een werkgroep worden samengesteld.

In ieder geval zijn alle eigenaars unaniem akkoord om het plaatsen van zonnepanelen op de gemeenschappelijke daken toe te staan, voor iedereen en ieders privaat initiatief, zolang het geheel uniform blijft en deel uitmaakt van één grootschalig project.

-de beslissing van het vernieuwen van de brievenbussen (privatief) in Hesbania-Centraal en Hesbania-Noord wordt overgedragen aan de RVM.

- In uitvoering van punt 7 van vorig verslag zijn er klik-klakborden besteld om het een beknopt Reglement van samenwonen in de hallen aan te brengen.

- Het EPC-verslag van de gemeenschappelijke delen is vorig jaar uitgevoerd en is beschikbaar bij de syndicus. Dit verslag zal steeds als basis dienen voor iedereen die een EPC-certificaat voor zijn appartement wenst aan te vragen.

-De elektriciteitskeuring van de gemeenschappelijke delen is gepland voor 2026.

7. Aandachtspunten en varia

-Men is over het algemeen tevreden over de kuis van de trappen en de hallen. Alleen begeeft de stofzuiger het steeds door de hondenharen.

De syndicus legt het werkschema uit van de kuisvrouw in samenspraak met de zusterresidenties Modave en Majeur. Het winterregime wordt ook voor de zomer aangehouden: dwz de eerste week zullen de trappen, de hal, de lift en het portaal van iedere ingang met nat worden gekuist. De tweede week wordt alleen het portaal en de hal gekuist. Het zal iets meer kosten doch iedereen is daarmee akkoord.

-Er wordt uitgekeken naar nieuwe groenaanplanting her en der, vooral aan de trappen achteraan naar de centrale galerij. Onze tuinman komt ook op leeftijd. Hij kan hulp gebruiken.

-De voorzitter wijst nogmaals op de discipline bij het buiten plaatsen van zakken, papier en groene bakken van Limburg-net. Verhuurders zijn verplicht hun huurders te wijzen op hun plichten en de tijdstippen na te leven, dat er vuil mag buitengezet worden. De syndicus belooft een rondvraag bij de huurders te doen. De vergadering keurt het aanbrengen van een bord met richtlijnen goed op de place-delict.

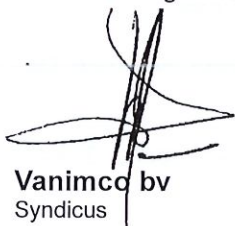
-De syndicus dringt aan om de elektriciteitsfactuur van de ondergrondse garages vóór 31 mei te betalen en liefst door de eigenaar zelf.

-Om de communicatie met de syndicus te verbeteren zijn er stappen ondernomen om een interactieve website te creëren. Dit zal in de loop van dit jaar gestalte krijgen. Iedereen zal hiervan op de hoogte worden gebracht.

-De syndicus wijst op zijn recht op ereloon bij vervreemding van een kavel. Dit is door het BIV ingevoerd en geldt als vergoeding voor de opzoekingswerken en de toelichtingen die hij aan de instrumenterende notaris verschuldigd is krachtens art. 577-11 al.1 ev BW. Dit is ten laste van de vervreemder (verkoper of schenker).

-Men leeft allemaal samen in een blok. De voorzitter wijst vooral op het belang van mekaar respect en verdraagzaamheid. Toch zijn er klachten van lawaai buiten de daguren en honden die blaffen tijdens de afwezigheid van de hondenuitvoerders (vooral 's nachts). De betrokken bewoners zullen bij herhaling beboet worden.

De vergadering wordt afgesloten omstreeks **22u15**, nadat iedereen de kans heeft gehad om zijn opmerkingen te formuleren of om eventuele vragen te stellen. De voorzitter dankt tenslotte iedereen voor hun positieve bijdrage aan deze vergadering en aan de goede werking van de vereniging.



Vanimco bv
Syndicus

**Residentie Hesbania
3870 Heers**

Bijlage 1

Werkingsjaar van 01/01/2022 tot 31/12/2022

		Was <u>Voorzien</u>	Budget <u>2023</u>
INKOMSTEN:			
Ontvangen bijdragen	€ 24.966,40		
Nog te ontvangen bijdragen	€ 0,00		
	€ 24.966,40	24.911,80	24.966,40
UITGAVEN:			
Elektriciteit	3.200,29 (zonder individueel verbruik in de garages)	3.000,00	3.450,00
Klusjesman	114,00	250,00	200,00
Combell Website	224,26		250,00
Materiaal klusjesman	331,78	350,00	350,00
Watergroep	1.624,39	2.600,00	1.650,00
Axa Blokpolis	7.689,22	7.100,00	7.950,00
Kuis traphallen	1.146,00	1.800,00	1.500,00
Kuisgerief	6,36	35,00	35,00
Kuis kelder	120,00	200,00	120,00
Onderhoudskontrakten	1.920,38	1.800,00	2.000,00
Bankkosten	274,00	25,00	25,00
Postwaarden en administrati	57,95	103,50	50,00
Keuringen	838,59	1.775,00	900,00
Tuinman	1.046,50	800,00	1.050,00
Schade/Recup Verzekering	370,76	250,00	400,00
Syndicus	3.630,00	3.500,00	3.630,00
Bijdrage BIV	0,00	200,00	200,00
Herstellingen	1.029,76	1.000,00	1.000,00
Divers(AV,..)	221,50	180,00	200,00
	23.845,74	24.968,50 #	24.960,00
	€ 1.120,66		
Opvraging Reserve	-1.412,06		
Investerings	2.866,63		
Bekostigd door lopende rekening :	€ 1.454,57		
	€ 333,91-		6,40

+ Betaalde achterstallen 2021 :

Bankresultaat werkkapitaal : **€ 333,91-**

Reconciliatie met de bank

Beginsaldo op de bank per 01/01/2022	€ 7.892,09
- negatief resultaat	€ 333,91-
Theoretisch eindsaldo per 31/12/2022	€ 7.558,18
- nog te ontvangen bijdragen	
- betaalde achterstal 2021	
+ nog te betalen kosten	
werkelijk eindsaldo per 31-12-2022	€ 7.558,18

**Residentie Hesbania
3870 Heers**

Bijlage 1

Werkingsjaar van 01/01/2023 tot 31/12/2023

INKOMSTEN:

		<u>Was Voorzien</u>	<u>Budget 2024</u>
Ontvangen bijdragen	€ 24.957,11		30.455,04
Nog te ontvangen bijdragen	€ -		
	€ 24.957,11	24.911,80	30.773,00

UITGAVEN:

Elektriciteit	3.505,60 (zonder individueel verbruik in de garages)	3.450,00	3.950,00
Klusjesman	550,00	200,00	600,00
Combell Website	110,00	250,00	180,00
Materiaal klusjesman	506,95	350,00	500,00
Watergroep	1.582,03	1.650,00	1.650,00
Axa Blokpolis	8.296,51	7.950,00	8.900,00
Kuis traphallen	1.526,94	1.500,00	3.800,00
Kuisgerief	44,84	35,00	50,00
Kuis kelder	40,00	120,00	100,00
Onderhoudskontrakten Liften en BB's	2.027,97	2.000,00	2.050,00
Bankkosten	225,24	25,00	275,00
Postwaarden en administratie	75,81	50,00	105,00
Keuringen Liften en BB's	1.682,94	900,00	1.750,00
Tuinman	1.288,00	1.050,00	1.300,00
Schade/Recup Verzekering	50,88	400,00	165,00
Syndicus	3.630,00	3.630,00	3.750,00
Bijdrage BIV	200,00	200,00	200,00
Herstellingen Liften, Daken, Ontstoppingen	2.174,95	1.000,00	1.500,00
Divers(AV,...)	319,52	200,00	350,00
	27.838,18	24.960,00 #	31.175,00

€ 2.881,07-

Opvraging Reserve	-15.000,00
Investeringen	13.689,62
Kosten betaald door Reservefonds :	<u>-1.310,38</u>

€ 1.570,69-

+ Betaalde achterstallen 2022 :

Bankresultaat werkkapitaal : € 1.570,69-

Reconcialiatie met de bank

Beginsaldo op de bank per 01/01/2023	€ 7.558,18
- negatief resultaat	€ 1.570,69-
Theoretisch eindsaldo per 31/12/2023	<u>€ 5.987,49</u>

- nog te ontvangen bijdragen
- betaalde achterstal 2022
+ nog te betalen kosten

werkelijk eindsaldo per 31-12-2023 **€ 5.987,49**

Werkingsjaar van 01/01/2024 tot 31/12/2024**INKOMSTEN:**

		Budget	
		<u>2024</u>	<u>2025</u>
Ontvangen bijdragen	€ 29.827,10	30.455,00	33.318,00
Bijdrage Fluvius < 2023	€ 938,40		
Nog te ontvangen bijdragen	€ -		
	<u>€ 30.765,50</u>	<u>30.455,00</u>	<u>33.318,00</u>

UITGAVEN:

Elektriciteit	3.667,24 (zonder individueel verbruik in de garages)	3.950,00	3.950,00
Klusjesman	200,00	600,00	300,00
Combell Website	83,80	180,00	100,00
Materiaal klusjesman	472,12	500,00	450,00
Watergroep	2.181,40	1.650,00	2.200,00
Axa Blokpolis	8.596,68	8.900,00	8.900,00
Kuis traphallen	4.290,13	3.800,00	5.838,00
Kuisgerief	0,00	50,00	25,00
Kuis kelder	0,00	100,00	100,00
Onderhoudskontrakten Liften en BB's	2.224,70	2.050,00	2.250,00
Bankkosten	278,50	275,00	275,00
Postwaarden en administratie	208,87	105,00	105,00
Keuringen Liften en BB's	1.711,06	1.750,00	1.800,00
Tuinman	1.475,00	1.300,00	1.500,00
Schade/Recup Verzekering	321,35	165,00	165,00
Syndicus	3.750,00	3.750,00	3.750,00
Bijdrage BIV	150,00	200,00	200,00
Herstellingen Liften, Daken, Ontstoppingen	1.340,00	1.500,00	1.000,00
Investeringen	0,00		
Divers(AV,..)	454,26	350,00	250,00
	<u>31.405,11</u>	<u># 31.175,00</u>	<u>33.158,00</u>

€ 639,61-

Opvraging Reserve	5.000,00	
Investeringen	-4.851,53	
Reeds uitgek tssk AXA	<u>0,00</u>	
		€ 148,47

+ Betaalde achterstallen 2023 :

Bankresultaat werkkapitaal : € 491,14-

Reconciliatie met de bank

Beginsaldo op de bank per 01/01/2024	€ 5.987,49
+ positief resultaat	€ 491,14-
Theoretisch eindsaldo per 31/12/2024	<u>€ 5.496,35</u>
- nog te ontvangen bijdragen	
- betaalde achterstal 2023	
+ nog te betalen kosten	
werkelijk eindsaldo per 31-12-2024	<u>€ 5.496,35</u>

